

Teil B (Text):

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen sowie für Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sowie Gewerbebetriebe, die Geschlechtsverkehr gegen Entgelt anbieten, sind unzulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des Kerngebiets MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungsmittel und Getränke, soweit es sich um SB-Märkte handelt, nur ausnahmsweise zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Vergnügungsstätten im Sinne des S 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen sowie für Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sowie Gewerbebetriebe, die Geschlechtsverkehr gegen Entgelt anbieten, sind unzulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.4 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungsmittel und Getränke, soweit es sich um SB-Märkte handelt, unzulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.5 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des S 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungsmittel und Getränke, soweit es sich um SB-Märkte handelt, sind unzulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.7 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sowie innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Weitere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht nach den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.7 unzulässig sind. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 7 BauNVO)
3. Im Kerngebiet MK 2 sind Werbeanlagen oberhalb von 55,5 m über NHN nicht zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 1 Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

4. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie im Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 darf die Traufhöhe baulicher Anlagen 53,0 m über NHN nicht unterschreiten und 58,0 m über NHN nicht überschreiten. Oberhalb der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 13.1 zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. S 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Potsdamer Straße sind Stellplätze und Garagen sowie Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des S 14 Abs. 1 BauNVO sind dort nur ausnahmsweise zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. S 23 Abs. 5 BauNVO, S 14 Abs. 1 BauNVO)

Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz

6. In den Baugebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandlänge ist in einem mindestens 0,5 m breiten Pflanzstreifen mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9. In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Flächen oberhalb von Tiefgaragen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Potsdamer Straße ausgenommen. (S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Immissionsschutz

- 10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen
 - entlang der Potsdamer Straße zwischen den Punkten H und I, J und K sowie L und M,
 - entlang der Straße der Jugend sowie
 - entlang der Baugrenze zwischen den Punkten M und N oberhalb des 4. Vollgeschossesdie Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,rea}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen von mindestens 40 dB aufweisen.
 - Entlang der Potsdamer Straße zwischen den Punkten G und H sowie I und J,
 - entlang der Baugrenze zwischen den Punkten M und N vom 1. bis zum 4. Vollgeschoss sowie
 - im Kerngebiet MK 2 an den von der Potsdamer Straße, der Straße der Jugend und der Baugrenze zwischen den Punkten M und N abgewandten Seitenmüssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,rea}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen von mindestens 35 dB aufweisen.

In den übrigen Teilen des Geltungsbereichs müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,rea}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB und in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen von mindestens 30 dB aufweisen.

Eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße ist zulässig, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade oder durch Abschirmung durch bestehende Gebäude nachweislich erzielt wird. (S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Potsdamer Straße oder zur Straße der Jugend sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. (S 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrsflächen

11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (S 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- 13.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie im Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 ist das zulässige fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Geschoss, dessen Geschossfläche maximal drei Viertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwand auf der Straßenseite mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt. (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)
- 13.2 Im Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 ist das zulässige dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Geschoss, dessen Geschossfläche maximal zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Dachgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Geschoss, das auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 und höchstens 60 Grad begrenzt ist. (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)
14. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie im Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Dächer von Gebäuden als Flachdächer oder mit einer Neigung von weniger als 25° auszubilden. (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)
15. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Potsdamer Straße sind Einfriedungen unzulässig. (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. S 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 10 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde.

Hinweise

1. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring). Baumaßnahmen im Bereich des Kerngebiets MK 2 bedürfen der Abstimmung mit den für die Bundesautobahn zuständigen Stellen.
2. Im Plangebiet befinden sich potentielle Lebensstätten gebäude- bzw. höhlenbewohnender Fledermäuse und Vogelarten. Um eine Beeinträchtigung dieser Arten vorsorglich zu vermeiden, sind vor der Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sowie vor Baumfällungen Fledermausquartiere und Brutvogelnester an Gebäuden sowie in Baumhöhlen durch einen Sachverständigen auf ein Vorkommen von Individuen zu untersuchen. Werden aufgrund von Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen bzw. aufgrund der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beseitigt, sind Ersatzquartiere zu schaffen, mit denen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
3. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume) wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

Platane	Platanus spec.
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Resista-Ulme	Ulmus Resista ♂
Europäische Linde	Tilia x vulgaris
Kaiserlinde	Tilia intermedia Pallida
Winterlinde	Tilia cordata

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

Platane	Platanus spec.
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Obstbäume	Malus spec., Prunus spec., Pyrus spec.
Traubeneiche	Quercus petraea
Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis
Bergulme	Ulmus glabra
Europäische Linde	Tilia x vulgaris
Winterlinde	Tilia cordata

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 (Fassadenbegrünung) wird die Verwendung folgender Kletterpflanzen empfohlen:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche *	Lonicera in Sorten
Schlingknöterich *	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus in Sorten
Blauregen *	Wisteria sinensis

* Arten benötigen Kletterhilfe / Rankerüst

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. 1/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. 1/10 [Nr. 39]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg – Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. 1/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. 1/10 [Nr. 28]).